

Az ingatlan-nyilvántartásunk alapelvei

1. Az ingatlan-nyilvántartás alapelveinek kialakulásáról, jelentőségéről

A magyar ingatlan-nyilvántartás történetében 1999. január 1-vel teljesen új korszak kezdődik. A parlament 1997. december 2-i ülésnapján fogadta el az új "ingatlan-nyilvántartásról" szóló 1997. évi CXLI. sz. törvényt (a továbbiakban: Itv.) amely "a gépi adatfeldolgozású ingatlan-nyilvántartás szabályait határozza meg", és 1999. január 1-jén lép hatályba.¹

Az Itv. nem érte váratlanul az eddigi nyilvántartást vezető földhivatalokat, hiszen már az 1994. évi V. Tv. (hatálybalépése: február 6.) külön cím alatt módosította a (tanulmány megírásakor még) hatályos 1992. évi 31. sz. tvr-t (a továbbiakban: Itvr.), és megállapította az "elektronikus gépi adatfeldolgozásra" vonatkozó legfontosabb rendelkezéseket. A végrehajtásra vonatkozó szabályokat pedig a 25/1994. (V.19.) FM rendelet iktatta be.

Ingatlan-nyilvántartásunk átállítása elektronikus gépi adatfeldolgozásra tehát 1994-ben kezdődött el. Ekkor kapott felhatalmazást a földművelésügyi miniszter, hogy azoknál a földhivataloknál, amelyeknél "a személyi és tárgyi feltételek az adott költségvetési év kiadási (támogatási) előirányzatai között a központi költségvetésből, illetőleg egyéb forrásból biztosítottak", elrendelje az ingatlan-nyilvántartás adatainak elektronikus gépi adatfeldolgozással történő kezelését.²

Ismereteink szerint tehát minden remény megvan arra, hogy mire ez a tanulmány megjelenik, az Itvr-rel bevezetett ingatlan-nyilvántartásunk minden földhivatalnál teljes mértékben, változatlan formában gépi adathordozóra kerüljön.

Ez a tény új megvilágításba helyezi az ingatlan-nyilvántartás alapelveit, illetve az eddig kialakult, valamint az Itv-vel megállapított alapelvek szigorúbb érvényesülését teszi szükségessé.

Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei olyan általános elvi tételek (irányelvek), amelyek az ingatlan-nyilvántartás rendszerét és valamennyi eljárási szabályát meghatározzák. Fontos szerepük van a nyilvántartás szabályainak értelmezésében, mert az egyes rendelkezések csak az alapelvek figyelembevételével alkalmazhatók.

"Az ingatlan-nyilvántartás elvei"-t az Itv. külön cím alatt taxatív felsorolja. Nem ez a helyzet az új nyilvántartás alapját képező Itvr-nél, ahol is az alapelvek az "Általános rendelkezések"-ből olvashatók ki, illetve azon túl a Itvr. miniszteri indokolása nevesíti azokat.

¹ Itv. I. § és 90. §.

² Itvr. 50. §.

Az Itvr-hez fűződő alapelvek két forrásból származtak: a) az 1855. december 15-én kiadott Telekkönyvi Rendtartás-ból (a továbbiakban: TR.), amelynek újjáalkotását az 54/1960. (XI. 27.) sz. kormányrendelet és az ennek végrehajtásáról szóló 2/1960. (XII.25.) IM. sz. rendelet végezte el, valamint b) az állami földnyilvántartásról szóló 1963. évi 32. sz. tvr.-ből és az annak végrehajtása tárgyában kiadott (1969-ben módosított) 37/1963. (XII. 24.) Korm. sz. rendeletből. Az Itvr. ugyanis e kettős (telekkönyvi és állami) ingatlan-nyilvántartást egységesítette.

*A Telekkönyvi Rendtartás alapelveivel a szakirodalomban először Szladits Károly foglalkozott.*³ Szladits szerint "A telekkönyvi jogban több törvényhozási irányelv érvényesül, amelyeket a *telekkönyvi intézmény alapelveinek* nevezünk." (Kiemelés tőlem: – T.L.)

Ő az anyagi telekkönyvi jognak négy fontosabb alapelvét határozta meg:

- mint legfontosabb vezérelvet, a bejegyzési elvet;
- a nyilvánossági vagy közhitelességi (publicitás) elvét;
- a rangelsőbbség (prioritás) elvét;
- végezetül a különlegességi elvet (specialitás).⁴

Az 1855-ben kiadott Telekkönyvi Rendtartás újjáalkotását 1960-ban egyrészt az új Ptk. (1959. évi IV. sz. tv.), másrészt a mezőgazdaság szocialista átszervezése indokolta. Az új TR. "legfontosabb elveit" a "Magyar Polgári Jog" c. tankönyv már akként tárgyalja, hogy (Szladitstól eltérően) különválasztja a nyilvánosság elvét és a közhitelesség elvét, és új elvként határozza meg a *dologi megegyezés*, valamint a *legalitás* elvét.⁵

Az 1963. évi 32. sz. tvr.-rel *bevezetett állami ingatlan-nyilvántartás is új alapelvek kialakulásához vezetett* (pl. kötelező használat elve), de az alapelvek kiteljesedése a két nyilvántartási rendszer (a telekkönyvi és az állami) egységesítése után következett be. E tanulmány szerzője 1991-ben megjelent munkájában az eddig megjelölt hét telekkönyvi alapelvet további öttel bővítette, amelyeket az Itvr. "Általános rendelkezései"-ből, illetve a Tvr. miniszteri indoklásából emelt ki.⁶

Ezek a további alapelvek:

- a valósággal megegyezőség elve;
- a teljesség elve;
- a kötelező használat elve;
- az okiratiság elve; valamint
- a reálfölíum és personal fölíum elve.

Az ingatlan-nyilvántartással foglalkozó főbb munkákban természetesen ettől eltérő álláspontokkal is találkozunk. Ezek közül arra a kettőre hívjuk fel a figyelmet, amelyek már az Itvr. 1994-es módosítása, illetve kiegészítése után születtek, és figyelembe vették az ingatlan-nyilvántartásunk elektronikus gépi adatfeldolgozásra való átállításával kap-

³ Magyar Telekkönyvi anyagi jog. Dr. Szladits Károly egyetemi tanár előadásainak jegyzete. Szerkesztette: Dr. Führer Imre ügyvéd. IV. Bővített és átdolgozott kiadás. Bp. 1924.

⁴ I.m. 152. p.

⁵ Világhy Miklós – Eörsi Gyula: Magyar Polgári Jog I. kötet. Tankönyvkiadó. Bp. 1962. 291. p.

⁶ Tóth Lajos: Az ingatlan-nyilvántartás. JATE Press Kiadó Szeged 1991. 9–19. p.

csolatos rendelkezéseket is. Az egyik kommentár nyolc,⁷ a másik kilenc alapelvet határoz meg.⁸

Az eddigiekből egyértelműen kitűnik, hogy az új Itv. előtt a nyilvántartás alapelveit elsősorban a jogi szakirodalomban találjuk meg, és azok száma jelentősen meghaladja az új Itv. taxációját. Ez viszont nem jelentheti azt, hogy 1999. január elseje után [ha valamennyi település földrészlete (illetve alrészlete) gépi adathordozóra kerül], nem kell alkalmaznunk a már korábban kialakult klasszikusnak nevezhető alapelveket. E tanulmány célja éppen annak bizonyítása, hogy az Itv-ben felsorolt alapelveken túl, a szakirodalom által kimunkált alapelvek is alkalmazandók.

2. Az 1997. évi CXLI. tv. által meghatározott "elvek"

2.1. A bejegyzés elve

A bejegyzés elve az ingatlan-nyilvántartás egyik legfontosabb vezérelve, ha az alapelvek között egyáltalán rangsorolni lehet. Mint már említettük, a Telekkönyvi Rendtartás bevezetése óta létezik, és – véleményünk szerint – legtökéletesebb kimunkálását Szladits Károly végezte el.⁹ Ezért e tanulmány csak nagyon röviden foglalkozik vele.

Az alapelv lényege, hogy "Egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek. Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és a használat jogát, a telki szolgalmi jogot, a jelzálogjogot (önálló zálogjogot)." [Itv. 3. § (1) és (2) bek.]

A felsorolt jogok tekintetében tehát *a bejegyzésnek* klasszikus szóhasználattal élve, *konstitutív hatálya van*.

Mivel a bejegyzéshez igen fontos joghatások fűződhetnek az Itv. a későbbiekben taxatív felsorolja az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokat, illetve a feljegyezhető tényeket (Itv. 16. és 17. §). Ezeket "az erre meghatározott számítógépes adathordozón rögzített, olvasható formában megjeleníthető *tulajdoni lap*"-on (Kiemelés tőlem – T.L.) tartják nyilván. Mivel egy új bejegyzésnél törölni kell a tulajdoni lapon lévő "előzőt", a számítógépes nyilvántartás szükségessé tette a nyilvántartás részeinek átalakítását is. Be kellett vezetni egy új "részt" is, nevezetesen "a tulajdoni lapról megszűnt bejegyzések adatainak jegyzék"-ét (Itv. 18. §).

Ez a garancia arra, hogy bejegyzési elv töretlenül érvényesüljön, hiszen egy bejegyzéssel kapcsolatos jogvitában bármikor kikereshető a megszűnt bejegyzés is.

2.2. A nyilvánosság elve

A nyilvánosság elve már nemcsak a TR-nál érvényesült, hanem az 1963-ban – párhuzamosan – bevezetett állami földnyilvántartásnál is. Az eddigi szabályozás alapján

⁷ Jójárt László: Az ingatlanok nyilvántartásának szabályai. Agrárjogalkotás 202/1994. Perfekt Kiadó Bp. 1994. 13–23. p.

⁸ Jójárt–Mikó–Ribánszki: II. A termőföld, az ingatlan-nyilvántartás. Cent Könyvek Agrocent Kiadó 1995. 197–203. p.

⁹ Ld. 3.sz.jegyzetet. I.m. 60–152. p.

három részjogosítványt foglalt magában: a nyilvántartás részeinek megtekintését; azokról feljegyzés(ek) készítését, és a másolatok kérésére vonatkozó jogosultságot.

A gépi adatfeldolgozása ingatlan-nyilvántartás egyrészt a nyilvánosság új lehetőségeit is megteremti (Pl.: más helyen működő számítógéppel való rácsatlakozás), másrészt a számítógéppel történő visszaélésekre is lehetőséget ad. *Ezért az Itv-nek a nyilvánosság elvét újszerűen kellett szabályoznia.* Az alapvető változás abban van, hogy "Az ingatlan-nyilvántartás – az e törvényben meghatározottak szerint – nyilvános". [Itv. 4. § (1) bek. (Kiemelés tőlem – T.L.)]. A korábbi szabályozás pedig úgy szólt, hogy "Az ingatlan-nyilvántartás – ha jogszabály kivételt nem tesz – nyilvános [Itvr. 2. § (1) bek. Kiemelés tőlem – T.L.]. Az Itvr. szerint a nyilvánosság elve az ingatlan-nyilvántartás *minden részére* (tulajdoni lap, földkönyv, térkép, irattár stb.) vonatkozott."¹⁰

Az Itv. a teljeskörű és érdek nélküli nyilvánosságot főszabályként csak a *tulajdoni lap tartalmára* biztosítja, és felsorolja azokat a részeket (pl.: okirattár, tulajdonosok jegyzéke), illetve adatokat (pl.: a jogosult személyi azonosítója), amelyek – ha a törvény másként nem rendelkezik – csak az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével ismerhető meg. Bizonyos iratok és névmutató az ehhez fűződő jogi érdek valószínűsítése esetén is megismerhetők [Itv. 4. § (2) és (3) bek.].

A nyilvánosság elvének nagyon fontos korlátozása, hogy "Az adatok közül a *személyi azonosítót* a személyazonosító jel helyébe lépő azonosítási módokról és az azonosító kódok használatáról szóló 1996. évi XX. törvény rendelkezései szerint kell kezelni, s azt a tulajdoni lapon, továbbá – ha törvény másként nem rendelkezik – az ingatlan-nyilvántartás részéről kiadott másolaton feltüntetni nem szabad." [Itv. 15. § (2) bek. Kiemelés tőlem – T.L.].

2.3. A közhitelesség elve

A közhitelesség elve nagyon szorosan összefügg a nyilvánosság elvével. Mint ahogyan azt az 1. pontban említettük, Szladits a közhitelesség elvét "vagylagosan" használta a nyilvánossági elvvel (publicitás elve).¹¹ Az Itv. tehát ezt az elvet is a régi klasszikus alapelvek közül vette át, természetesen megfelelő korszerűsített rendelkezésekkel.

A közhitelesség lényege abban áll, hogy "a *tulajdoni lap* a bejegyzési, illetőleg feljegyzési határozat jogerőre emelkedésének időpontjától – az ellenkező bizonyításig – *hitelesen tanúsítja* a bejegyzett jogok és feljegyzett jogilag jelentős tények fennállását". [Itv. 5. § (1) bek. Kiemelés tőlem – T.L.].

Ez az elv a nyilvánosság alapelveivel úgy függ össze, hogy "Senki sem hivatkozhat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog, feljegyzett tény vagy átvezetett adat fennállásáról nem tudott." [Itv. 5. § (4) bek.]. Tudniillik ezeket a nyilvánosság elvére vonatkozó rendelkezések szerint megismerhette, azokról másolatokat kérhetett.

A közhitelesség elvének érvényesülése különös jelentőséggel bír az ingatlanforgalmi ügyleteknél, illetve az ezen ügyletek biztonságánál. Ezért az Itv. ezt az elvet három fontos bekezdésben konkrétizálja. Az 5. § (2) bekezdés szerint "... vélelmezni kell, hogy a bejegyzett jog, feljegyzett tény az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok és tények törlése esetén pedig azt kell vélelmezni, hogy a törölt jog, illetőleg

¹⁰ Ld. 7. sz. jegyzetet. I.m. 22. p.

¹¹ Ld. 3. sz. jegyzetet. I.m. 152. p.

tény nem áll fenn". Ugyancsak a nyilvántartás közhitelességét és az ezen alapuló ingatlanforgalom biztonságát erősíti az a tételes szabály, mely szerint "A jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát – az ellenkező bizonyításig – akkor is helyesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér." [5. § (3) bek.].

Végezetül az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerző jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, illetőleg feljegyzett jogilag jelentős tény, a bejegyzésről szóló határozat keltétől számított 3 év *eltelte után* az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető még akkor sem, ha a bejegyzés érvénytelen okiraton alapult [5. § (5) bek.].

2.4. A kérelemhez kötöttség elve

Ezt az alapelvet az eddigi ingatlan-nyilvántartási szabályok nem ismerték, sőt az állami földnyilvántartás bevezetésével a földhivatalok eléggé széleskörű lehetőséget kaptak az ún. "saját hatáskörben" történő bejegyzésre, illetve feljegyzésre, továbbá a "hivatalból történő ellenőrzések" alapján a változások átvezetésére.

A kérelemhez kötöttség elvének törvényi szabályozását – véleményünk szerint – két fontos tényező indokolja: a) az eddig kialakult gyakorlat szerinti "hivatalbéli intézkedések és eljárások visszaszorítása; b) a számítógépes nyilvántartás adta "beavatkozás" kizárása, illetve korlátozása.

Számítógépes szakemberek körében közismert, hogy a kiépített hálózatba illetéktelen személyek is "beléphetnek" és az adatbázist "megzavarhatják". A kérelemhez kötöttségre vonatkozó törvényi rendelkezések ezt a lehetőséget kizárják, vagy legalábbis korlátozzák.

"A jogok és a jogilag jelentős tények bejegyzésére, illetve feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás – ha e törvény másként nem rendelkezik – az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl" [Itv. 6. § (1) bek.]. A kérelemhez kötöttség elve érvényesül a bejegyzés, feljegyzés, illetőleg az erről szóló határozat javítására és kiegészítésére is [Itv. 6. § (2) bek.].

A kérelemhez kötöttség elve alól kivételt képeznek az ingatlan adatainak, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett nevének (cégnevének), illetve lakcímének (székhelyének, telephelyének) a megváltozása, ugyanis – bejelentés hiányában – a földhivatal ezeket a változásokat hivatalból (helyszíni ellenőrzés, adatátvétel személyi-adat és lakcímnnyilvántartásból stb.) is átvezetheti (Itv. 27. §).

A kérelemhez kötöttség elve szorosan összefügg a 3. pontban később tárgyalandó változásbejelentési kötelezettség elvével, de nem helyettesítheti azt. Közös vonása mindkettőnek, hogy a kérelmet, illetve változásbejelentést a törvényben megállapított kezdő időponttól számított 30 napon belül kell benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

2.5. A rangsor elve

A TR- nak ezt az alapelvét *Szladits Károly* a "Rangsorban (Prioritás) elve"-nek nevezte. A telekkönyvbe bejegyzett jogok bizonyos rangsorban álltak egymással. A korábban szerzett jog elsőbbséggel bírt a későbbben szerzett felett. A telekkönyvi jogok

rangsora azon sorrend szerint alakult, amelyben az illető jogra vonatkozó kérvény, illetve bírósági megkeresés a telekkönyvi hatóság iktatóhivatalába érkezett. Ezt a sorrendet az iktatószámok sorrendje tüntette fel. A telekkönyvi beadvány iktatása és a telekkönyvi bejegyzés közötti időbeli eltolódás alatt, a publicitás elvének érvényesülését biztosította a *széljegyzet*.¹²

A telekkönyvi szabályok 1960-as újjáalkotása után a *Polgári Jogi Tankönyv* megerősítette a rangsor elvére vonatkozó eddigi álláspontokat, de azoktól eltérően, tömörebben, más oldalról is megvilágítva határozta meg az alapelv lényegét. *E szerint a rangsor elvének lényege az*, hogy az egymást kizáró bejegyzések közül (pl. két tulajdonjog ugyanolyan terjedelemben, ugyanarra az ingatlanra nézve) csak a későbbi hatályos, az egymással összeférő jogok közül (pl. két jelzálogjog) pedig a korábbi rangsorban szerzett jog megelőzi a későbbit.¹³

Az Itvr. és végrehajtási rendelete fenntartotta az eddig leírtakat, sőt a Vhr. 92. és 93. §-ai pontosan és részletesen meghatározták a földhivatalokhoz érkező beadványok iktatásának rendjét és a "széljegyzet" feljegyzésének módját is.

Az Itv. a rangsorra vonatkozó rendelkezéseket az eddigi szabályozástól eltérő módon állapítja meg. A nyilvántartás elvei cím alatt csak a "ranghely" keletkezésének módját szabályozza, és "Az ingatlan-nyilvántartási eljárás"-ról szóló fejezetben állapítja meg a "beadványok intézése", a "soronkívüliség", "az eljárás felfüggesztése", és a "széljegyzés" részletes szabályait.

Terjedelmi okok miatt ez utóbbiakkal e tanulmányban nem foglalkozunk, viszont fontosnak tartjuk ismertetni a "Rangsor" elvének újszerű megfogalmazását.

E szerint *az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát* – a törvény eltérő rendelkezése hiányában – a bejegyzés, feljegyzés, iránt benyújtott *kérelem iktatási időpontja határozza meg*. Ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek.

A törvény lehetővé teszi a *ranghely előzetes biztosítását is*. A ranghely előzetes biztosításának, a ranghely fenntartásának ténye a jogosult kérelme alapján az ingatlan-nyilvántartás *tulajdoni lapján legfeljebb egy évi időtartamra*, a törvényben meghatározott módon feljegyezhető.

A bejegyzések ranghelyével való rendelkezés, harmadik személyeknek a ranghely módosítása időpontjában bejegyzett jogai sérelmével nem járhat (Itv. 7. §, továbbá 44-48. §-ok).

2.6. Az okirat elve

Az okirat elve elsősorban a bejegyzés elvéhez kapcsolódik olyannyira, hogy Szladits a már hivatkozott mű 2. fejezetében "A bejegyzési elv és a közhitelesség elve" cím alatt tárgyalta az okirati kellékeket. Valószínűleg a két alapelv érvényesülése feltételének tekintette és ezért nem nevesítette külön alapelvként.¹⁴

Az Itvr. sem emelte ki az okiratiság elvét az általános rendelkezései közé, de a 15. §-ában már tételesen felsorolta az okiratok formáját, azok tartalmi és formai kellékeit. Az Itv. megjelenéséig tehát ezt az alapelvet a szakirodalom által használt alapelvként kell tekintenünk.

¹² Ld. 3. sz. jegyzetet. I.m. 60–152. p.

¹³ Ld. 5. sz. jegyzetet. I.m. 193. p.

¹⁴ Ld. 3. sz. jegyzetet. I.m. 60–152. p.

Az Itv. egyetlen paragrafusban, röviden és tömören adja meg az okirat elvét. E szerint "Az ingatlan-nyilvántartásban jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, adatok átvezetésére *csak a jogszabályban meghatározott okirat vagy hatósági határozat* alapján kerülhet sor." (Itv. 8. §. Kiemelés tőlem – T.L.)

A törvény "Az ingatlan-nyilvántartási eljárás" c. fejezetében különbséget tesz: a) *az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló okiratok*, és b) *a jogok bejegyzése és tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratok* között.

ad a) "Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély (jóváhagyás) és igazolás, az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott változási vázrajz is szükséges." [Itv. 28. § (1) bek.]

Az adatokban bekövetkezett változások átvezetésénél a törvény egyetlen kivételt enged meg az okirat elve alól, annak érdekében, hogy az ingatlanok adatai mindenkor megegyezzenek a valóságos állapottal. E kivétel alapján a nyilvántartott adatoknak a tényleges állapottal való egyezőségét a földhivatal bejelentés hiányában is ellenőrizheti, és bejelentés hiányában is átvezeti a körzeti földhivatal azt a változást, amelyről ellenőrzése során vagy hivatalból tudomást szerez [Itv. 28. § (2) és (3) bek.].

ad b) A jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének – ha törvény másként nem rendelkezik – *olyan közokirat*, teljes bizonyító erejű *magánokirat*, vagy ezeknek a közjegyző által *hitelesített másolata* alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély).

Bejegyzés alapjául szolgálhat *a bíróság ítélete, illetőleg határozata is*, ha a bejegyezhető jogra és tényre vonatkozik.

Tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához *hatósági határozat* szükséges, a jogszabályban meghatározott kivétellel.

Az Itv. a jogok bejegyzését és tények feljegyzését is összhangba hozza a valósággal megegyezés elvével, amikor is *nem követel meg okiratot és kérelmet*, ha olyan jogot vagyényt kell törölni, melynek megszűnése az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható (Itv. 29–30. §).

Az okiratiság elvének kiemelt jelentőségét mutatja, hogy a törvény pontosan meghatározza "az okiratok kellékeit" is (Itv. 32–36. §). Ezek ismertetésére terjedelmi okok miatt nincs lehetőségünk.

Kiemelésre érdemesnek tartjuk viszont az a szigorítást, amelyet már a 25/1994. (V. 19.) FM. sz. rendelet bevezetett, és most némi módosítással az Itv. törvényerőre emelt. Nevezetesen, hogy "A tulajdonjog, vételi jog, jelzálogjog (önálló jelzálogjog) keletkezésére, módosítására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek *közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat*, vagy olyan magánokirat alapján van helye, amelyen a nyilatkozattevő, illetve a szerződő felek *névalírásának valódiságát közjegyző tanúsítja*. Ellenjegyzésként a *jogtanácsos ellenjegyzését* is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet." [Itv. 32. § (3) bek. Kiemelés tőlem – T.L.]. Úgy gondoljuk, hogy a magánokiratok alakiságára vonatkozó törvényi szigorítást nem kell kommentálnunk, annak ellenére, hogy e szabály bevezetése óta, az ügyvédi ellenjegyzés tekintetében is sok visszaélés történt.

Végezetül az okirat elvével függ össze az a rendelkezés is, amely szerint ha külön jogszabály előírja, a bejegyzéshez – az alapul szolgáló okiraton, bejegyzési, feljegyzési kérelmen, illetőleg engedélyen felül – meghatározott *hatósági engedély* (jóváhagyás), *illetve igazolás* szükséges [Itv. 37. § (1) bek.]. Tudniillik ezek többsége már a kérelem előtt keletkezett okiratok, vagy az okiratoknak hitelesített másolata.

Paradoxonnak tűnik, hogy a gépi adatfeldolgozású ingatlan-nyilvántartás lényegében *az írásbeliségen alapuló okirat elvén nyugszik*. Viszont ha figyelembe vesszük, hogy a gépi adatnyilvántartás a számítástechnikai eszköz használatában rejlő hibaszázalék (pl.: tévedésből való törlés) miatt, sokkal több veszélyt rejt magában, mint a korábbi manuális nyilvántartás, akkor érthetővé válik az alapul szolgáló okiratok fontossága.

Az okiratok fontosságát jelenti az a tény is, hogy az Itv. megváltoztatta a korábbi nyilvántartás "Részei"-t is. Az Itvr.-ben a nyilvántartás negyedik fő részét az "Irattár" képezte. E helyett az Itv. "csak" az "okirattár"-at nevezi meg a nyilvántartás fő részeként. A földhivatalokban keletkező iratanyagnak ez a megkülönböztetése önmagáért beszél.

3. A szakirodalom által kiemelt alapelvek

3.1. A valósággal megegyezőség elve

Ezt az alapelvet a T.R. nem rögzíthette, hiszen *a telekkönyv használata nem volt kötelező*. Konstitutív hatálya miatt a jogot szerző érdeke volt a nyilvántartásba vétel, illetve a tulajdonos érdeke volt a változások átvezetése. Sőt, mint az a következő pontban kifejtésre kerül, a telekkönyvnél a teljesség elve sem érvényesült.

Mindezekből következik, hogy a valósággal megegyezőség elvének érvényesülését telekkönyv mellett bevezetett *állami földnyilvántartásra vonatkozó szabályozás alakította ki*. Indoka kettős volt: a) a telekkönyv azért sem tükrözte a valóságos állapotokat, mert az 1950-es években a mezőgazdasági rendeltetésű földeknél – az u.n. kuláklisák miatt – a földbirtok eltitkolása volt a cél; b) szintén a mezőgazdasági rendeltetésű földeknél a tervgazdálkodás miatt szükség volt a valóságos állapot ismeretére. A TR-t és a vele párhuzamosan vezetett állami nyilvántartást *egységesítő Itvr. ezt az elvet annyira fontosnak tartotta*, hogy az "Általános rendelkezések"-et tartalmazó I. fejezetében a legelső paragrafusában határozta meg. "Az ingatlan-nyilvántartás az intatlanokhoz fűződő jogok és törvényes érdekek védelmében *a valóságos állapotnak megfelelően* tartalmazza az ország összes ingatlanának adatait, az ingatlanokhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket." [Itvr. 1. § (1) bek. – Kiemelés tőlem – T.L.].

Ezen elv érvényesülését az Itvr. annyira fontosnak tartotta, hogy – szemben az Itv. által most bevezetett kérelemhez kötöttséggel – a földhivatal a nyilvántartott jogoknak és tényeknek a tényleges állapottal való egyezőségét hivatalból ellenőrizhette. A hivatalból feltárt eltérés rendezésére – feltéve, hogy ahhoz bírósági eljárás nem volt szükséges – az érdekeltet határozattal kötelezhette [Itvr. 14. § (6) bek.].

A valósággal megegyezőség elvével összefüggésben számunkra az új Itv. szabályozása két vonatkozásban érthető.

a) A gépi adatfeldolgozású intatlan-nyilvántartásra való áttérés éppen azért történik, hogy a modern technika *segítségével a nyilvántartás rövid időn belül "naprakészen"* tudja szolgáltatni az ingatlanok adatait és az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi

szempontból jelentős tényeket. Köztudott ugyanis, hogy a jelenlegi ingatlan-nyilvántartásunk elavult, nemhogy "naprakész", hanem – településenként változó módon – több hónapos elmaradással "kullog" a valóságos állapot után. Ha tehát a számítástechnikai eszköz bevezetésétől a gyors, naprakész állapot rögzítését várjuk, akkor *valósággal megegyezőség elvének elhagyása* teljesen indokolatlan. Most egy dolog az áttérés időszaka, amíg az Itvr. "tartalmát változatlan formában veszik fel" [Itv. 1. § (1) bek.] és más dolog a szerkesztés utáni időszak, amelyben már a felvett adatokat a valósággal is egyeztetni kell. Ha az elkészült gépi nyilvántartásban *nem érvényesül a valósággal megegyezőség elve, akkor csorbulni fog a közhitelesség elve.*

b) *A másik érthetetlen szabály számunkra* az Itv. 23. § (3) bekezdése. A törvényhozó tudatosan sértette meg a valósággal megegyezőség elvét (lehet hogy azért nem szerepeltette az "elvek" között?), amikor úgy rendelkezett, hogy "A település belterületének 1 ha-t meg nem haladó földrészletét – a fő hasznosítási módra tekintet nélkül – művelés alól kivett területként kell nyilvántartani."

Közismert, hogy különösen a falusi belterületeknél igen jelentős a mezőgazdasági rendeltetésű, illetve mai terminus technikussal a termőföld. Eddig ezeket többnyire kert művelési ágban tartották nyilván. 1999. január 1-től Magyarország termőföld-területe több tízezer hektárral csökkenni fog. De ez csak szándékos gazdaságstatisztikai "csalás". Nagyobb problémát vet fel viszont az a tény, hogy a törvényhozó nem vette figyelembe "A termőföldről" szóló 1994. évi LV. tv. 1. § (2) bekezdését, amely szerint "A termőföldre vonatkozó rendelkezéseket... alkalmazni kell a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is." (Kiemelés tőlem – T.L.)

Úgy érezzük, joggal merül fel bennünk a kétely: a jogalkotó szándéka – e durva szabályozással – nem arra irányult, hogy belterületen a külföldi személy 1 ha-t meg nem haladó "ténylegesen termőföldet" is megszerezhesen? Ugyanis a tanyaterülettel csak 6000 m² termőföldet szerezhet.

Összegezve véleményünket, az Itv. nemcsak negligálja a valósággal megegyezőség elvét, hanem tudatosan meg is sérti azt.

3.2. A teljesség elve

A valósággal megegyezőség elvének mondottakból már következik, hogy a TR. ennek az alapelvnek sem felelt meg. Először az Itvr. 1. § (1) bekezdése rendelkezett úgy, hogy "Az ingatlan-nyilvántartás ... tartalmazza az ország összes ingatlanának adatait..." (Kiemelés tőlem – T.L.)

Véleményünk szerint az Itv. is a teljesség elvét követi, hiszen "A gépi adatfeldolgozású ingatlan-nyilvántartás az 1972. évi 31. törvényerejű rendelettel bevezetett ingatlan-nyilvántartásnak gépi *adathordozóra változatlan formában felvett tartalma*" [Itv. 1. § (1) bek.]. Mivel az Itvr.-nél érvényesült a teljesség elve, a gépi adatfeldolgozás során reményeink szerint ez csak tökéletesebbé válhat.

Másrészt az Itv. expressis verbis is kimondja – igaz, hogy nem az elvek címszó alatt, hanem a nyilvántartás "tartalma" alatt, hogy "Az ingatlan-nyilvántartás *településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának ... adatait...*" [Itv. 2. § (1) bek. Kiemelés tőlem – T.L.]

A teljesség elvét tehát az Itv. nem elvként használja, hanem deklarálja. A "valamennyi ingatlan" pedig azt is jelenti, hogy hazánk összes ingatlan vagyonát, a föld-

részleten kívül a lakásokat, köztereket, közterületekről nyíló pincéket és egyéb önálló épületeket is tartalmazza a nyilvántartás.

Ha a teljesség elve töretlenül fog érvényesülni, a számítógépes technika óriási lehetőségeket teremt a gyors összesítők és kimutatások elkészítéséhez, amelyre a 18. § (2) bek., valamint a 83. § ad lehetőséget.

A tökéletesebb adatszolgáltatás érdekében az Itv. előírja, hogy "a település földterületéről a számítógéppel vezetett ingatlan-nyilvántartás tartalmát képező adatok felhasználásával *törzskönyvet kell készíteni*, amely a földek településen belüli fekvése szerinti csoportosításban tartalmazza a földrészletek *művelési águk szerinti*, azon belül *minőségi osztályonként összesített területét és kataszteri tiszta jövedelmét*." (Itv. 82. §. Kiemelés tőlem – T.L.)

Reméljük, hogy a teljesség elvének érvényesülése megteremti annak lehetőségét, hogy az agrárszektor irányítói végre a gazdaságstatisztikai összesítők alapján hatékonyabban végezhetik munkájukat.

3.3. A kötelező használat elve

A TR. a telekkönyv kötelező használatát a már említett konstitutív hatálya miatt nem írta elő. Az állami földnyilvántartásról szóló jogszabályok viszont már igen. Csak ez utóbbinál a kötelező használat egyoldalú volt. A kötelező használat azt jelentette, hogy minden ingatlan tulajdonosnak – 30 napon belüli – változásbejelentési kötelezettsége volt. Ha viszont a tulajdonát, vagy más, a telekkönyv által konstituált jogát akarta bizonyítani, vagy érvényesíteni, akkor a hatóságok vagy a bíróság számára nem az állami, hanem a telekkönyvi okiratok (illetve azok másolatai) voltak a kötelező erejűek.

Az egységes ingatlan-nyilvántartás bevezetésével ez az anomália megszűnt. Az Itvr. 33. §-a igaz, hogy nem az általános rendelkezések között, de kimondta: "A földhivatalhoz benyújtott bejelentésben, kérelemben, valamint az ingatlannal kapcsolatos nyilvántartási, tervezési, statisztikai, területszámolási és adatszolgáltatási munkánál, továbbá az államigazgatási szervek határozataiban *az ingatlannyilvántartás adatait kötelezően kell használni*." [Itvr. 33. § (1) bek. Kiemelés tőlem – T.L.] Ezzel a rendelkezéssel az eddigi "egyirányú utca" (változásbejelentési kötelezettség), "kétirányúvá" vált (kötelező erő minden használó számára).

Az Itvr-nek idézett – 33. § (1) bekezdésében foglalt – rendelkezését; az Itv. 66. § (1) bekezdése szószerint átveszi "Kötelező adatfelhasználás" címszó alatt. Sőt, egy külön fejezetet (VI. Fejezet) szentel "Az ingatlan-nyilvántartás adatainak felhasználása és az adatszolgáltatás" címmel.

Anélkül, hogy a *számítógépes adatbázisra való csatlakozás* számítástechnikai ismereteket is igénylő új szabályozásába keverednénk, itt kell megjegyeznünk, hogy a kötelező használat elve, egyes hatóságok és szervek, bíróságok, ügyészségek, közjegyzők stb. számára *csatlakozási kötelezettséget* (pl.: közjegyző), illetve *csatlakozási lehetőséget* ír elő.

A kötelező használat elve tehát a számítógépes ingatlan-nyilvántartásban új tartalmat is jelent, nevezetesen a kötelező számítógépes hálózat kiépítését. Ez a téma viszont egy önálló tanulmányt igényelne.

3.4. A reál fölium és a personál fölium elve

A reál fölium és personál fölium elvét *Szladits* a "Különlegességi elv (specialitás)" címszó alatt tárgyalta. A TR. szabályaival összefüggésben *a következőképpen határozta meg a specialitás elvét*: "A telekkönyvezés két rendszer szerint történik: a) minden természetileg elkülönült ingatlan külön-külön telekkönyvi betétbe (telekjegyzőkönyvbe) vétetik fel (reál föliák rendszere), b) egy személy azon községbeli összes ingatlanai egy betétben összesítettnek (Personál föliák rendszere). Hazánkban a telekkönyvezés ... az utóbbi rendszer szerint foganatosított, ..." ¹⁵

Az 1962-ben kiadott "Magyar Polgári jogi tankönyv" sem a specialitás, sem a Szladits által nevesített reál fölium és personál fölium elvét nem tárgyalja, illetve az alapelvek között meg sem említi. ¹⁶ Ez valószínűleg azzal magyarázható, hogy az ekkorra már bevezetett állami földnyilvántartás a reál fölium és personál fölium elvét vegyesen alkalmazta. A reál fölium elvén nyugvó TR.-ral szemben az állami és termelőszövetkezeti használatban volt földrészeleteket ("jószágtesteket") egy közös törzskönyvben tartotta nyilván, és az u.n. részaránylapokon tüntette fel a tulajdonosok adatait.

Ezzel a magyarázattal elfogadhatónak tartjuk Világhy és Eörsi álláspontját, hogy a tárgyalt alapelvet a szakirodalom számára jelentős munkájukban mellőzték. Annál érthetőbb számunkra, hogy az 1980-ban megjelent utolsó egységes "Földjog" c. jegyzet, és a rendszerváltás után 1994-ben kiadott ELTE ÁJK "Agrárjog" c. jegyzete sem tesz említést e szerintük kiemelkedően fontos alapelvről. ¹⁷

E tanulmány szerzője a szakirodalmi ellentmondások hatására hangsúlyozta, hogy "*... a nyilvántartás módját két alapvető elv határozza meg. A reál fölium elve* azt jelenti, hogy az egy tulajdonos több földrésztben lévő ingatlanát földrészletenként *külön-külön tulajdoni lapon tartják nyilván. A personál fölium elve* pedig azt jelenti, hogy *a tulajdonosnak egy tulajdoni lapon* (régebben birtokíven) tartanánk nyilván az összes ingatlanát. Az Itvr. a reál fölium elve alapján áll, ez alól azonban vannak kivételek (Ld.: az Itvr. 11. §-át)". ¹⁸ (Kiemelés tőlem – T.L.)

"Az ingatlanonkénti nyilvántartás elve (reál fölium) kiemelt alapelvként szerepel a már hivatkozott "A termőföld, az ingatlan-nyilvántartás" c. kézikönyvben (kommentárban) is. ¹⁹

Összegezésül tehát megállapítható, hogy a legújabb szakirodalom e pontban tárgyalt alapelvet is magáévá teszi. Annál is inkább most az *Itv. is a reál fölium elvén áll*, csak az ide vágó rendelkezést nem az "elvek" címszó alatt tartalmazza, hanem a legalább ilyen fontos "Az ingatlan-nyilvántartás módja" című III. Fejezetében. Az Itv. 24. § (1) bekezdése szerint "A település számítógépes ingatlan-nyilvántartásában *minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani*". (Kiemelés tőlem – T.L.) Ezzel összefüggésben örömdetes újítása az Itv.-nek, hogy "... az ingatlan tulajdoni lapjának száma meg egyezik a helyrajzi számmal" [Itv. 19. § (2) bek.].

¹⁵ Ld. 3. sz. jegyzetet. I.m. 164–165. p.

¹⁶ Ld. 5. sz. jegyzetet. I.m. 291. p.

¹⁷ Földjog. Egységes jegyzet. Kézirat. Szerkesztő: Dr. Seres Imre. Bp. 1980., 348 p., valamint ELTE ÁJK Agrárjog 1994. Szerkesztette: Dr. Domé Györgyné. 234. p.

¹⁸ Ld. 5. sz. jegyzetet. 17. p.

¹⁹ Ld. 8. sz. jegyzetet. 209. p.

3.5. A legalitás (törvényesség) elve

Ezt az alapelvet – ismereteink szerint – a TR-ból a polgári jog jeles képviselői (Világhy Miklós és Eörsi Gyula) állapították meg. Szoros összefüggésben van a közhitelesség elvével, ha úgy tetszik annak feltétele. *Az alapelv lényege, hogy a földhivatalnak hivatalból vizsgálnia kell a beadványok, mellékletek (okiratok) törvényességi kellékeit.* Ha ezek a jogszabályok előírásainak nem felelnek meg, hiánypótlásra hívhatja fel a kérelmezőt, maga is megállapíthatja a valóságot, és *ha mindezek után sincs meg a törvényességi feltétel, a bejegyzést megtagadja.*

A legalitás elvét az Itvr. is magáévá tette, és a 17., valamint a 18. §-aiban részletebben is szabályozta. A tárgyilagosság kedvéért meg kell azonban jegyeznünk, hogy gyakorló jogászként szerzett tapasztalataink, valamint földhivatali vezetőktől kapott információink alapján a földhivatalok az Itvr.-ben előírtakat nem tartották be. Ma pedig az ügyvédi ellenjegyzésre (most tartalmilag is felel az okirat érvényességéért), illetve a közjegyzői hitelesítésre hagyatkoznak. Nekik valóban nincs idejük az okiratok törvényességi vizsgálatára.

A legalitás elve megtalálható az új Itv-ben is. A törvény 51. § (1) bekezdése alapján "El kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen".

Úgy gondoljuk, ebben a rendelkezésben implicite benne foglaltatik, hogy a földhivatalnak a számítógépes nyilvántartás bevezetése után is *hivatalból kell az okiratok hiányosságait vizsgálnia*, mert e nélkül nem hozhat "törvényes határozatot". A törvény ugyanis az idézett rendelkezést "A határozat" címszó alatt tartalmazza.

3.6. A dologi megegyezés elve

Ez az alapelv is a TR. szabályaiból következett. *Lényege az volt, hogy a bejegyzést – a régebbi jogi nyelvhasználatból élve – csak bekebelezési engedély (clausula intabulandi) alapján lehetett teljesíteni.* Expressis verbis ilyen rendelkezést az Itvr. nem tartalmaz, éppen ezért a földhivatalok ma már a tulajdonlapi előzőnek a bejegyzéshez való külön engedélyét (írásbeli nyilatkozatát) nem követelik meg. Megelégszenek azzal, hogy a tulajdonlapi előző az alapokiraton az átíratás jogát a szerző félre átruházza, és ez alapján a "bekebelezés" megtörténik akkor is, ha a szerző fél az okiratban megjelölt vételárat, követelést stb. nem egyenlítette ki.

Földhivatali szakemberek és gyakorló jogászok a megmondható, hogy amióta az egységes nyilvántartásunkban a *jogot engedő és a jogot szerző fél megegyezését (dologi megegyezést)* a földhivatalok nem veszik figyelembe, milyen sok visszaélés történt, és főleg milyen sok fölösleges per keletkezett. Ezt a visszás helyzetet az is elősegítette, hogyha a jogot engedő fél nem az alapokiratban adta meg a bekebelezési engedélyt, az ezután készített okirat után külön illetéket kellett fizetni.

A telekkönyvnél a clausula intabulandi szükséges volt nemcsak a telekkönyvi jogok létrehozásához, hanem – rendszerint – e telekkönyvi jogok magánokirat alapján történő törléséhez is. Az ilyen engedélyt *törlési engedélynek* nevezték.²⁰

"A bejegyzési engedély" terminus technikust az Itv. is ismeri. A jogok bejegyzése és tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratoknál előírja, hogy az okiratnak tartalmaznia

²⁰ Ld. bővebben az 5. sz. jegyzetet. 293. p., továbbá a 6. sz. jegyzetet. 19. p.

kell, "a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (Bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakiséggel rendelkező okiratban is megadhatja".

Nagyon örülnénk annak, ha 1999. január elsejétől a földhivatalok a bekebelezési (törlési) engedélyt mint az okirat törvényességi mellékét hivatalból vizsgálnák, és az eddig negligált legalitás elve és a dologi megegyezés elve együttesen és következetesen érvényesülne.

*

Összegezésül és végezetül megállapíthatjuk, hogy az új Itv. hatalmas lépést tett az ingatlan-nyilvántartásunk "elvszerűbbé" tétele érdekében. Önmagában jelentős tény, hogy a törvény hat alapelvet nevesítve szabályoz. Reméljük, hogy e tanulmányban azt is sikerült bizonyítanunk, hogy az elsősorban szakirodalom által kidolgozott másik hat alapelv érvényesüléséhez is megtalálhatók a tételes jogi rendelkezések az Itv-ben. A gépi adatfeldolgozású ingatlan-nyilvántartás nemcsak attól válik korszerűvé, hogy számítástechnikai eszközzel olvasható és kinyomtatott formában is megjeleníthető, hanem attól is, hogy mennyiben felel meg a nyilvántartás klasszikus alapelveinek.

LAJOS TÓTH

GRUNDSÄTZE DES UNGARISCHEN LIEGENSCHAFTSREGISTERS

(Zusammenfassung)

Die Umstellung des ungarischen Liegenschaftsregisters wurde auf elektronisch-mechanische Datenverarbeitung im Jahre 1994 begonnen. Das Parlament hat auf seiner Sitzung vom 2. Dezember 1997 das Gesetz CXLI über das Liegenschaftsregister vom Jahre 1997 angenommen, das am ersten Januar 1999 in Kraft tritt und welches die Regeln der elektronisch-mechanischen Datenverarbeitung bestimmt. Von diesem Zeitpunkt an funktioniert also in jedem Bodenamt unseres Landes ausschließlich das elektronisch-mechanische Register.

Das neue Gesetz – abweichend der bisherigen Regelungen – bestimmt die Grundsätze des Liegenschaftsregisters unter einem Sondertitel. Es regelt die Geltung von nicht mehr als sechs Grundsätzen, obwohl – nach dem Studieren der vorigen Rechtsnormen – die juristische Literatur elf Grundsätze des Liegenschaftsregisters ausgearbeitet hat.

Die Abhandlung gibt zuerst eine kurze Übersicht über die Entwicklung und die Bedeutung der Grundsätze, dann behandelt sie die Grundsätze des neuen Gesetzes.

Schließlich prüft sie, ob sich die von der juristischen Literatur ausgearbeiteten weiteren Grundsätze unter den positiven Regelungen des neuen Gesetzes über das Liegenschaftsregister befinden und wenn ja, wie diese wirken.

Der §23, Absatz (3) des neuen Gesetzes wird von der Abhandlung gegen den Grundsatz der Vereinbarkeit mit der Wahrheit verstoßend und aus wirtschaftsstatistischer Hinsicht unverständlich gehalten. Gemäß diesem Absatz: „Der Bodenteil des ein Hektar nicht übersteigenden inneren Teiles der Siedlung – ohne Rücksicht auf die Hauptnutzungsformen – muß als unter der Bebauung herausgenommenes Gebiet registriert werden.“ Es ist nämlich die bewußte Verfälschung des wirklichen Zustandes.

Im Zusammenhang mit der Behandlung der Grundsätze gibt die Abhandlung auch eine Übersicht über das System des ungarischen Liegenschaftsregisters, von der Einführung der Grundbuchordnung an bis zu der gegenwärtigen Regelung.